Свердловский областной суд — БАНК СУДЕБНЫХ РЕШЕНИЙ

|  |  |
| --- | --- |
| Судья Василькова О.М. | Дело № 33-11561/2014 |

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Екатеринбург 30.09.2014

Судебная коллегия по гражданским делам Свердловского областного суда в составе председательствующего Коренева А.С., судей Лимоновой Л.Ф., Деменевой Л.С., при секретаре Савичевой А.А., рассмотрела в открытом судебном заседании 30.09.2014 гражданское дело по иску Свердловской областной общественной организации по защите прав потребителей «Д», действующей в интересах жителей многоквартирного жилого дома, к закрытому акционерному обществу «У» о признании действий незаконными, обязывании произвести перерасчет,

по апелляционной жалобе истца на решение Ленинского районного суда г. Екатеринбурга от 30.04.2014.

Заслушав доклад судьи Лимоновой Л.Ф., объяснения представителей истца и ответчика, судебная коллегия

установила:

Свердловская областная общественная организация по защите прав потребителей «Д» (далее – СОООЗПП «Д», организация) обратилась в суд в интересах жителей многоквартирного жилого дома по адресу: ... с иском к закрытому акционерному обществу «...» (далее – ЗАО «У», управляющая компания) о признании действий, выразившихся в начислении платы за содержание и ремонт помещений в доме № по ... по ставке ... руб. незаконными и нарушающими права потребителей; обязывании провести потребителям перерасчет платы за содержание и ремонт помещений исходя из ставки ... руб. с ( / / ) года; обязывании производить потребителям жилищно-коммунальных услуг указанного дома начисление платы за содержание и ремонт жилого помещения по ставке ... руб.

В обоснование своих требований истец указал, что управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: ..., осуществляет ЗАО «У». Решением единоличного собственника помещений (застройщик ЗАО «Р») от ( / / ) был определен размер платы за содержание и ремонт помещений в доме – ... руб. с учетом НДС, за 1 кв.м. общей площади занимаемого помещения в месяц, в связи с чем управляющая компания на основании данного решения выставляла потребителям плату из расчета указанной ставки. Однако, с ( / / ) года управляющая компания в одностороннем порядке увеличила размер платы за содержание и ремонт помещений до ... руб., что является нарушением требований ч. 4 ст. 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которой если собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещений дома, то применяется ставка, определенная органом местного самоуправления. Поскольку других решений, кроме принятого ( / / ), по данному вопросу не принимались, соответственно действия ответчика по взиманию указанной платы в размере ... руб. являются незаконными. Также истцом указано на то, что ответчиком неправомерно применена ставка в отношении негазифицированных домов, оборудованных действующими лифтами и мусоропроводами, поскольку указанный многоквартирный жилой дом оборудован только мусорокамерой.

Решением Ленинского районного суда г. Екатеринбурга от 30.04.2014 в удовлетворении исковых требований отказано в полном объеме.

В апелляционной жалобе СОООЗПП «Д» просит решение суда отменить, принять по делу новое решение, которым удовлетворить исковые требования. Заявитель считает, что суд первой инстанции необоснованно применил тариф для жилых домов, оборудованных мусоропроводом, в то время как спорный жилой дом оборудован только мусорокамерой, и неправомерно руководствовался разъяснениями Управления жилищного и коммунального хозяйства администрации г. Екатеринбурга о том, что для домов, оборудованных мусоропроводами и для домов, оборудованных мусорокамерами, виды работ по удалению мусора в некоторой части сопоставимы. Заявитель жалобы полагает, что вывод суда о том, что должна применяться ставка оплаты, утвержденная органами местного самоуправления, является необоснованным, поскольку на проводившихся в ( / / ) года общих собраниях собственников помещений в многоквартирном жилом доме не было принято решения об установлении другой ставки платы за содержание жилья в связи с отсутствием кворума. Заявитель отмечает, что решением единоличного собственника помещений (застройщика ЗАО «Р») от ( / / ) был определен размер платы за содержание и ремонт помещений и срок действия этой ставки не ограничен. В связи с этим, должна применяться ранее определенная общим собранием собственников помещений ставка за содержание и ремонт помещений.

В суде апелляционной инстанции представитель истца – С. поддержал доводы, содержащиеся в апелляционной жалобе.

Представитель управляющей компании – З. против удовлетворения апелляционной жалобы возражал, просил решение суда первой инстанции оставить без изменения.

Заслушав объяснения представителей истца и ответчика, изучив материалы дела и имеющиеся в нем доказательства, а также обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия пришла к следующему.

Как следует из материалов дела, решением от ( / / ) ЗАО «Р», являющегося единоличным собственником помещений в домах №, №, № по ..., был выбран способ управления – управляющей организацией в лице ЗАО «У», а также указанным собственником был установлен размер платы за содержание и ремонт помещений в спорном жилом доме в размере ... руб., в том числе с учетом НДС, за 1 кв. м общей площади занимаемого помещения в месяц.

Какого-либо ограничения срока действия определенного собственником размера платы за содержание и ремонт помещений данное решение не содержит.

В ( / / ) года ЗАО «У», как собственник части имущества многоквартирного жилого дома, выступил инициатором проведения общего собрания собственников помещений в указанном доме по вопросу установления ставки платы за ремонт и содержание помещений в многоквартирном доме.

Однако, общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, проведенное в очной форме ( / / ) и в заочной форме – ( / / ) – не состоялись из-за отсутствия кворума.

Полагая, что собственники помещений указанного дома на общем собрании не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме, управляющая компания самостоятельно определила ставку платы, приняв установленную органом местного самоуправления в размере ... руб.

Суд первой инстанции, рассматривая настоящий спор, согласился с доводами ответчика о том, что поскольку общее собрание собственников помещений спорного дома не состоялось из-за отсутствия кворума, следовательно указанные собственники помещений не приняли ставку платы за ремонт и содержание жилья и поэтому должен применяться размер платы за содержание и ремонт жилья, установленный постановлением администрации г.Екатеринбурга от 21.06.2012 №2674.

Однако, судебная коллегия с такими выводами суда первой инстанции согласиться не может по следующим основаниям.

На основании ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном ст. 45-48 данного Кодекса. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Согласно ч. 4 ст. 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований).

Таким образом, из положений приведенных норм следует, что в случае, когда собственниками принято решение об установлении ставки платы за содержание и ремонт жилого помещения, то применению подлежит ставка, утвержденная решением общего собрания собственников.

В соответствии с п.7 ст.46 Жилищного кодекса РФ в многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме.

Учитывая, что решением единоличного собственника помещений многоквартирного жилого дома – ЗАО «Р» - ( / / ) уже был установлен размер платы за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме в размере ... руб. и иных общих собраний, изменяющих размер данной ставки, собственниками не проводилось, то соответственно у управляющей организации отсутствовали основания для применения размера ставки за содержание и ремонт помещений, установленной органом местного самоуправления в размере ... руб.

Более того, при заключении договора управления многоквартирным домом от ( / / ) сторонами договора (ЗАО «У» и ЗАО «Р») был согласован Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества (приложение № к Договору).

С учетом этого судебная коллегия считает, что сторонами договора был согласован соответствующий объем предоставляемых управляющей компанией услуг с учетом принятой собственником помещений ставки оплаты содержания и ремонта жилых помещений в размере ... руб.

При таких обстоятельствах довод ответчика ЗАО «У» и соответственно вывод суда первой инстанции о том, что решением общего собрания собственников многоквартирного жилого дома не был установлен размер платы за ремонт и содержание жилья – является несостоятельным, поскольку противоречит обстоятельствам дела и собранным судом доказательствам.

Тот факт, что в ( / / ) года не состоялось общее собрание собственников указанного многоквартирного дома из-за отсутствия кворума, в связи с чем не было принято решения об установлении другого размера платы за ремонт и содержание общего имущества дома, не свидетельствует о том, что ранее вообще не принималось решения об установлении размера такого платежа.

Кроме того, анализируя часть 4 ст.158 Жилищного кодекса РФ, судебная коллегия приходит к выводу, что применение ставки платы за ремонт и содержание жилья, установленной органом местного самоуправления, возможно только в том случае, если на состоявшемся общем собрании собственников многоквартирного дома вообще не принималось решения об установлении размера такого платежа.

Однако, по настоящему спору, решением собственника помещений ЗАО «Р», в ( / / ) году такая ставка платы уже была установлена, в связи с чем в настоящее время она может быть только изменена на основании нового решения собственников помещений данного жилого дома.

При этом управляющая компания, с целью соблюдения баланса интересов сторон, не лишена возможности, при наличии экономического обоснования, внести изменения в перечень, объем и периодичность предоставляемых по многоквартирному жилому дому услуг, соразмерно определенной собственниками помещений ставке платы за ремонт и содержание имущества многоквартирного дома.

Исходя из приведенных обстоятельств, судебная коллегия полагает, что имеются основания для отмены в части решения суда первой инстанции и удовлетворения исковых требований истца о признании незаконным применения управляющей компанией с ( / / ) года ставки платы за содержание и ремонт помещений в размере ... руб. за 1 кв. м площади и возложении на управляющую компанию обязанности произвести перерасчет за тот период, когда плата за названную услугу начислялась по ставке ... руб.

Требование истца об обязывании ЗАО «У» производить начисление платы за содержание и ремонт жилого помещения потребителям услуг по многоквартирному жилому дому № по ... по ставке ... руб. удовлетворению не подлежит, поскольку в силу ч.1 ст.3 Гражданского процессуального кодекса РФ суд осуществляет защиту нарушенного либо оспариваемого права, а принятие решения на пресечение нарушения права в будущем к компетенции суда не относится.

Кроме того, довод заявителя жалобы о незаконности применения управляющей компанией ставки платы за содержание жилья как для домов, оборудованных мусоропроводом, также заслуживает внимания, поскольку в постановлении администрации г.Екатеринбурга от 21.06.2012, в том числе с учетом последующих его редакций, указаны разные ставки платы за содержание жилья, в зависимости от степени благоустройства жилого дома: дома, оборудованные лифтами и мусоропроводами и дома, оборудованные лифтами без мусоропроводов (или с недействующими мусоропроводами). Такого понятия, как дома, оборудованные мусорокамерами, указанный нормативный акт не содержал и не содержит. С учетом этого судебная коллегия полагает, что поскольку законодатель не приравнял дома с наличием мусорокамеры к домам, оборудованным мусоропроводом, то соответственно расчет платы за содержание жилья должен производиться как по дому, не оборудованному мусоропроводом.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 320, 327.1, п. 2 ст. 328-330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Ленинского районного суда г. Екатеринбурга от 30.04.2014 отменить в части отказа Свердловской областной общественной организации по защите прав потребителей «Д» в удовлетворении требований о признании незаконным начисления платы за содержание и ремонт помещений в многоквартирном жилом доме по ставке 23,70 руб. и обязывании ответчика произвести перерасчет указанных платежей. Принять в этой части новое решение.

Признать незаконными действия закрытого акционерного общества «У», выразившиеся в начислении платы за содержание и ремонт помещений в доме № по ... в размере ... руб.

Обязать закрытое акционерное общество «У» произвести по многоквартирному жилому дому по адресу: ... перерасчет платы за содержание и ремонт помещений исходя из ставки ... руб.с ( / / ) года.

В остальной части решение суда оставить без изменения.

Председательствующий: А.С. Коренев

Судьи: Л.Ф. Лимонова

Л.С. Деменева